

چک لیست مراحل اداری و قانونی

1 بررسی مالکیت و احراز هویت

- ☐ تطبیق سند: بررسی تکبرگ بودن سند و مطابقت نام مالک با کارت ملی (در صورت وراثت، انحصار ورثه الزامی است).
- ☐ احراز هویت: حضور مالک یا وکیل قانونی (با وکالت نامه رسمی که حق «اخذ پروانه» در آن قید شده باشد).

2 تشکیل پرونده و بازدید اولیه شهرداری

- ☐ تسویه حساب نوسازی: اخذ مقاصحساب عوارض نوسازی و پسماند ملک از شهرداری.
- ☐ ثبت درخواست بازدید: ثبت شماره پرونده و نوبت گیری برای بازدید کارشناس بازدید شهرداری از ملک.
- ☐ تأییدیه «بر و کف»: اطمینان از میزان عقب نشینی (اصلاحی) و کد ارتفاعی صفر پروژه که توسط کارشناس ابلاغ می شود.

3 صدور دستور نقشه و استعلام های اولیه

- ☐ دریافت «دستور نقشه»: بررسی دقیق تعداد سقف، سطح اشغال و تراکم مجاز ذکر شده در برگه (این مهم ترین سند برای تیم طراحی شماسست).
- ☐ استعلام آستانه / اوقاف (ویژه نیشابور): در صورت موقوفه بودن، مراجعه به اداره مربوطه برای تمدید اجاره نامه و اخذ موافقت نامه احداث بنا.

4 طراحی و کنترل نظام مهندسی

- ☐ انتخاب طراح معمار: تهیه نقشه های معماری طبق دستور نقشه و ضوابط طرح جامع شهر.
- ☐ تأییدیه کمیته نما: (برای ساختمان های واقع در معابر اصلی) اخذ تأییدیه طرح نما از شهرداری قبل از نهایی کردن نقشه ها.
- ☐ آزمایش خاک (ژئوتکنیک): هماهنگی با شرکت آزمایشگاهی جهت حفاری و اخذ تأییدیه مقاومت خاک (برای پروژه های مشمول).
- ☐ محاسبه و طراحی فاز ۲: تهیه نقشه های دقیق سازه، برق و مکانیک توسط تیم مهندسی.
- ☐ ثبت در سامانه نظام مهندسی: بارگذاری تمامی نقشه ها جهت کنترل و سهمیه مهندسان.
- ☐ تعیین ناظران: اخذ برگه تعهد از مهندسین ناظر (معمار، سازه، برق، مکانیک) که توسط نظام مهندسی معرفی می شوند.

5 پرداخت عوارض و بیمه ها

- ☐ محاسبه فیش عوارض صدور پروانه: مراجعه به واحد درآمد شهرداری و دریافت فیش های مربوطه.
- ☐ بیمه تأمین اجتماعی: مراجعه به شعبه مربوطه و پرداخت حق بیمه کارگران ساختمانی (بدون این رسید، پروانه صادر نمی شود).
- ☐ فیش های فرعی: پرداخت مبالغ مربوط به آموزش و پرورش، قطار شهری، آتش نشانی و کتابخانه، پسماند (برحسب مصوبات محلی).
- ☐ کمک به توسعه فضای سبز: پرداخت جریمه یا هزینه غرس نهال در صورت قطع درخت یا کسر فضای سبز.

6 صدور پروانه و آماده سازی شروع کار

- ☐ دریافت شناسنامه فنی ساختمان: بررسی نهایی تمامی امضاها و مهرهای دفترچه پروانه در واحد دبیرخانه شهرداری.
- ☐ مجوز حفاری انشعابات: اخذ نامه از شهرداری برای ادارات آب، برق و گاز جهت تست و واگذاری انشعابات کارگاهی.
- ☐ برگه «شروع به کار»: (بسیار مهم) تکمیل و امضای فرم شروع عملیات توسط مالک و ناظر هماهنگ کننده و ثبت آن در شهرداری.
- ☐ بیمه مسئولیت مدنی: (اقدام قبل از هرگونه عملیات) ارائه کپی پروانه به بیمه و فعال سازی بیمه نامه مسئولیت مجاورین و کارکنان.
- ☐ پوشش ابنیه مجاور (ثالث): تضمین پرداخت خسارات احتمالی به دیوارها، سقف و تأسیسات ساختمان های همسایه در فاز تخریب و گودبرداری.